

Telefon: 0 233-25970  
Telefax: 0 233-98925970  
Az.: IM-ZD-IWA

**Kommunalreferat**  
Immobilienmanagement

**Gewerberaumbewirtschaftung der Landeshauptstadt München (LHM)**  
**Bericht zu freien gewerblichen Flächen zum Stand 31.05.2019**

**Gewerbliche Vermietungen**

**Antrag Nr. 14-20 / A 04313 von Herrn StR Alexander Reissl,  
Frau StRin Ulrike Boesser, Frau StRin Renate Kürzdörfer,  
Herrn StR Gerhard Mayer, Frau StRin Heide Rieke,  
Herrn StR Jens Röver vom 20.07.2018**

**Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 14191**

**Kurzübersicht zum Beschluss des Kommunalausschusses vom 04.07.2019 (SB)**  
Öffentliche Sitzung

<b>Anlass</b>	Antrag Nr. 14-20 / A 04313 "Gewerbliche Vermietungen" von Herrn StR Alexander Reissl, Frau StRin Ulrike Boesser, Frau StRin Renate Kürzdörfer, Herrn StR Gerhard Mayer, Frau StRin Heide Rieke, Herrn StR Jens Röver vom 20.07.2018
<b>Inhalt</b>	Dem Antrag Nr. 14-20 / A 04313 "Gewerbliche Vermietungen" der SPD-Stadtratsfraktion wird entsprochen. Künftig wird jährlich, erstmalig mit dieser Vorlage, über Gewerberäume berichtet, die länger als sechs Monate nicht genutzt werden.
<b>Gesamtkosten/ Gesamterlöse</b>	-/-
<b>Entscheidungs- vorschlag</b>	Vom Bericht über freie gewerbliche Flächen wird Kenntnis genommen.  Der Stadtrat beauftragt das Kommunalreferat, den nächsten Bericht zum Stichtag 30.06.2020 im 3. Quartal 2020 als Bekanntgabe dem Kommunalausschuss vorzulegen.
<b>Gesucht werden kann im RIS auch unter:</b>	Gewerbliche Vermietungen, Gewerberaumbewirtschaftung
<b>Ortsangabe</b>	-/-

**Gewerberaumbewirtschaftung der Landeshauptstadt München (LHM)  
Bericht zu freien gewerblichen Flächen zum Stand 31.05.2019**

**Gewerbliche Vermietungen**

**Antrag Nr. 14-20 / A 04313 von Herrn StR Alexander Reissl,  
Frau StRin Ulrike Boesser, Frau StRin Renate Kürzdörfer,  
Herrn StR Gerhard Mayer, Frau StRin Heide Rieke,  
Herrn StR Jens Röver vom 20.07.2018**

**Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 14191**

2 Anlagen:

1. Stadtratsantrag Nr. 14-20 / A 04313
2. Übersicht zu „ungenutzten gewerblichen Flächen“

**Beschluss des Kommunalausschusses vom 04.07.2019 (SB)**  
Öffentliche Sitzung

**I. Vortrag der Referentin**

**1. Anlass**

Mit Antrag Nr. 14-20 / A 04313 hat die SPD-Stadtratsfraktion (siehe Anlage 1) das Kommunalreferat (KR) beauftragt, analog zum jährlichen Wohnungsbericht den Stadtrat über ungenutzte stadteneigene gewerbliche Räume zu unterrichten.

**2. Umfang und künftige Frequenz der Darstellung**

Im Rahmen der heutigen Beschlussvorlage wird über die Bewirtschaftung der stadteneigenen Gewerberäume berichtet. Hierzu zählen alle Immobilien, die dem Vermögen des Stadthaushalts originär zugeordnet sind. Auch die stadteneigenen Gewerbeeinheiten, die aufgrund eines Verwaltervertrags von den städtischen Wohnungsbaugesellschaften Gemeinnützige Wohnungsfürsorge AG (GEWOFAG) und Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH (GWG) verwaltet werden, werden von dieser Beschlussvorlage erfasst. Somit werden alle Immobilien betrachtet, die nicht als Wohnungen, zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylsuchenden oder für Verwaltungszwecke - hierzu zählt auch eine

soziale oder kulturelle Nutzung (bspw. durch Kreisjugendring, Caritas) - genutzt werden. Bunkeranlagen, die als Sonderobjekte aufgrund baurechtlicher Vorgaben nur sehr eingeschränkt nutzbar sind, werden im Rahmen dieser Beschlussvorlage nicht betrachtet. Gewerbeeinheiten in Schulgebäuden, bspw. Mittagstische und Pausenverkäufe, werden ebenfalls nicht betrachtet, da diese im Bedarfsfall von Seiten des Referats für Bildung und Sport (RBS) in Abstimmung mit der jeweiligen Schulleitung ausgeschrieben werden und daher nicht dem breiten Markt zur Verfügung stehen.

Neben der Darstellung der Maßnahmen zur Vollauslastung der vorhandenen Gewerbeeinheiten erfolgt ein Bericht über die zum Stichtag 31.05.2019 für einen Zeitraum von mindestens sechs Monaten freien Gewerbeeinheiten.

In dieser Form soll dem Stadtrat ab 2020 jährlich über die Gewerberaumbewirtschaftung der LHM zum Stichtag 30.06. berichtet werden.

### **3. Zwischennutzung als Mittel zur Flächenbewirtschaftung**

Städtische Gewerbeobjekte unterliegen im Zuge der nachhaltigen Immobilienbewirtschaftung aufgrund von baulichen Eingriffen (z.B. Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen) einem ständigen Wandel. In diesem Zusammenhang kann es vorkommen, dass Immobilien nicht durchgehend in vollem Umfang nutzbar sind.

Bevor Baumaßnahmen (Modernisierung, Sanierung, Abbruch und Neubau) umgesetzt werden können, erfolgt, abhängig vom Umfang bzw. der Tiefe des baulichen Eingriffs, eine entsprechend umfangreiche Projektierungsphase (z.B. Bauvoranfragen, Machbarkeitsstudien, Bauplanungsverfahren und Genehmigungen). Sofern in diesem Zusammenhang städtische Immobilien aufgrund bevorstehender baulicher Maßnahmen absehbar ungenutzt sind, wird regelmäßig die Möglichkeit der Zwischennutzung bis zum konkreten Umsetzungszeitpunkt der Baumaßnahme geprüft. Unter Abwägung etwaiger Vor- und Nachteile, u.a. in Bezug auf den zur Verfügung stehenden Zeitraum bis zum Beginn der jeweiligen Maßnahme, dem zur befristeten Nutzbarmachung erforderlichen finanziellen und zeitlichen Aufwand und der möglichst wirtschaftlichen Verwertung, werden Zwischennutzungen als wirksames Instrument zur Flächennutzung angewandt.

Im Rahmen einer möglichst effizienten Flächenbewirtschaftung werden bspw. vorübergehend ungenutzte Flächen in Verwaltungsgebäuden für gewerbliche Zwecke zwischengenutzt. Dazu werden u. a. Konzepte und Ansätze von und in Zusammenarbeit mit dem seit 2014 eingerichteten referatsübergreifenden Kompetenzteam Kultur- und Kreativwirtschaft (KuK) entwickelt. Ein positiver Effekt ist hierbei die Unterstützung von Kultur- und Kreativschaffenden.

Sofern Gewerbeeinheiten (GE) aufgrund anstehender Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten nicht regulär vermietbar sind, werden auch diese hinsichtlich einer möglichen Zwischenbelegung durch die objektverantwortlichen Bereiche im KR geprüft und bspw. durch KuK einer kreativwirtschaftlichen / künstlerischen oder einer anderweitigen Zwischennutzung zur Verfügung gestellt. Aufgrund baulicher Gegebenheiten können größere Objekte entweder als ein einzelnes, großes Gewerbeobjekt oder in Form vieler kleiner GE dargestellt und genutzt werden. In welcher Form eine Zwischennutzung tatsächlich

verwirklicht werden kann, hängt dabei maßgeblich vom Zustand und der Marktnachfrage ab.

#### 4. Bericht über derzeit ungenutzte Gewerbeeinheiten

Anlage 2 gibt einen Überblick über die zum Stichtag 31.05.2019 mindestens sechs Monate ungenutzten städtischen Gewerbeeinheiten.

Zu einzelnen Immobilien werden nachfolgend zusätzliche Informationen ergänzt.

- Dachauer Straße 90 (Anlage 2, Ziff. 8)  
Für das ehemalige „Gesundheitshaus“ in der Dachauer Straße 90 wurde 2009 mit Sitzungsvorlage Nr. 08 - 14 / V 02381 der Abriss und Neubau beschlossen. Zum 30.06.2016 musste das Gebäude aufgrund des maroden Bauzustandes (technische Einbauten defekt, Legionellenbefall, Heizungsanlage defekt, etc.) geräumt werden. Daraufhin wurden zahlreiche temporäre Zwischennutzungen (u.a. Filmdreharbeiten) ermöglicht. Seit Ende 2017 wird ein Großteil des Gebäudes dem Bayerischen Landeskriminalamt (BLKA) zu Übungszwecken als Zwischennutzung überlassen. Die derzeit angestrebte Schaffung zusätzlichen Baurechts wird voraussichtlich im Zuge eines Bebauungsplanverfahrens erfolgen und demnach noch einige Jahre in Anspruch nehmen. Ein vom KR initiiertes Interessenbekundungsverfahren für eine befristete Erbbaurechtsvergabe wurde zum 01.03.2019 abgeschlossen. Nach einer am 27.05.2019 erfolgten Informationsveranstaltung mit dem zuständigen Bezirksausschuss wird die Vergabe der Zwischennutzung im Erbbaurecht dem Stadtrat voraussichtlich am 04. / 24.07.2019 zur Entscheidung vorgelegt.
- Dirnismaning 55 (Anlage 2, Ziff. 9)  
Im Anwesen „Dirnismaning 55“ (Bauzeit 1937-1943) stehen in der Halle 17 ca. 270 m<sup>2</sup> leer. Eine aktuelle Nutzungsgenehmigung ist nicht vorhanden. Eine zusätzliche Nutzung bedürfte umfangreicher Sanierungsmaßnahmen im Umfang von rund 500.000 €, die wirtschaftlich nicht darstellbar sind. Bei einer Nutzung durch mehrere Mieter müssten u.a. im Dachgeschoss Brandabschnitte eingerichtet werden. Ebenso wäre ein Bauantrag auf Nutzungsänderung notwendig, der Brandschutzmaßnahmen und Maßnahmen nach der Energieeinsparverordnung (EnEV) nach sich ziehen würde. Die Halle 20 steht mit ca. 1.300 m<sup>2</sup> fast komplett leer. Das Baureferat (BAU) steht mit dem KR in Verhandlungen für eine Nutzung als Lagerfläche für Schrottfahrräder, die an den Bahnhöfen und im Stadtgebiet herrenlos eingesammelt werden und für 6 Monate aufbewahrt werden müssen. Die infrage kommende Fläche beläuft sich auf ca. 455 m<sup>2</sup>. Die restlichen Flächen (ca. 828 m<sup>2</sup>) in dem stark verwinkelten Gebäude sind kaum getrennt vermietbar. Eine aktuelle Baugenehmigung liegt nicht vor. Die entsprechenden Bauunterlagen wurden beim Staatsarchiv bestellt. Für Sommer 2019 sind Strategiegelgespräche hinsichtlich der künftigen Verwendung bzw. Verwertung des Areals bzw. einer Neukonzeption der Gesamtfläche geplant.
- Fraunbergstraße 4 / Schäftlarnstraße 178 (Anlage 2, Ziff. 10)  
Bei dem Anwesen handelt es sich um ein Abbruchobjekt. Baurechtlich genehmigt waren für das Gebäude auf dem Grundstück „Fraunbergstraße 4 / Schäftlarnstraße 178“ Nutzungen als Werkstattgebäude mit Büro, Setzerei, Druckerei und Buchbinderei. Für eine Zwischennutzung sind Instandsetzungskosten von ca. 40.000 € einzuplanen.

Das Kulturreferat (KULT) und KuK haben ein Konzept für eine künstlerische, kultur- und kreativwirtschaftliche Zwischennutzung bis Ende 2020 entwickelt. Die verwaltungsinterne Genehmigung wird aktuell vorbereitet. Aufgrund entsprechender Interessenbekundungen soll eine gemischte kulturelle und gewerbliche Zwischennutzung umgesetzt werden. Mittelfristig soll eine Verwertung durch das Amt für Wohnen und Migration (Sozialreferat) realisiert werden. Diese sieht auf dieser Fläche die Entwicklung eines Wohnprojekts mit verschiedenen Wohnformen für ältere Menschen, städtische Bedienstete, Alleinerziehende sowie auch Dienstwohnungen für Wohlfahrtsverbände vor. Neben den Wohnnutzungen soll auch eine Kindertagesstätte auf dem Areal entstehen. Dieses Projekt soll im Jahr 2019 dem Stadtrat vorgelegt werden. Die Realisierung soll durch die GWG erfolgen.

- Gerty-Spiess-Straße 11 (Anlage 2, Ziff. 11)

Das im Jahr 1891 errichtete "Nervenkrankenhaus Neufriedenheim" bestand nach dem 2. Weltkrieg nur noch als Kriegsruine. Nach dem Wiederaufbau des Gebäudes wurde es ab 1952 als Landestaubstummenanstalt genutzt. Ab 1968 ging die „Bayerische Landesschule für Gehörlose“ in Betrieb. Die seit 2012 leerstehende ehemalige Gehörlosenschule ist wegen der maroden Gebäudesubstanz (Gebäudeschadstoffe) nicht für eine Zwischennutzung geeignet. Eine mögliche Zwischennutzung der Gesamtfläche (Gebäude- und Grundstücksfläche) wurde aufgrund des bevorstehenden Abrisses sowie der dort vorhandenen Biotopfläche ausgeschlossen. Die notwendigen Mittel für den 2019 geplanten Abriss stehen bereits zur Verfügung. Nach erfolgtem Abriss (Ende 2019 bzw. Frühjahr 2020, abhängig von der Vergabe der Rückbauplanung) ist vorgesehen auf dem Gesamtareal in den Folgejahren den „Bildungscampus am Westpark“ zu realisieren.

- Klausenburger Straße 2 – 6 (Anlage 2, Ziff. 13)

Das Objekt mit 12.400 m<sup>2</sup> wurde im Jahr 1982 errichtet und soll in zwei Bauabschnitten zu einer Flüchtlingsunterkunft mit 596 Bettplätzen umgebaut werden. Die im Zuge des 1. Bauabschnitts errichteten 250 Bettplätze sind bereits belegt. Im Berichtszeitraum war das Baureferat (BAU) mit der Vorplanung des 2. Bauabschnittes beauftragt. In diesem Zeitraum waren die leerstehenden Flächen (ca. 6.200 m<sup>2</sup>) nicht für eine etwaige Zwischennutzung verfügbar, da das BAU auf den Flächen mehrfach bautechnische Untersuchungen durchführen musste. Das Ergebnis der Vorplanung wurde im Februar 2019 bekannt gegeben. Ein konkreter Baubeginn kann erst bestimmt werden, wenn die notwendigen Mittel über den Finanzierungsbeschluss für den Haushalt 2020 zur Verfügung gestellt wurden und eine entsprechende Beauftragung erfolgt. Gespräche mit Interessenten für eine Zwischennutzung wurden und werden bereits geführt.

- Werner-Eckert-Straße 1 „Kopfbau der Tribüne Riem“ (Anlage 2, Ziff. 18)

Zu der Immobilie ist eine Beschlussvorlage (Sitzungsvorlage Nr. 14 - 20 / V 14541) eingebracht.

## 5. Fazit

Die heutige Beschlussvorlage zeigt, dass die Gewerberaumbewirtschaftung bei stadteigenen Immobilien unter der Maßgabe erfolgt, Flächen umfassend zu nutzen und wo umsetzbar, Zwischennutzungen zu ermöglichen. Sollten im Einzelfall Gewerbeeinheiten

nicht durchgehend genutzt werden, ist dies hauptsächlich auf unvermeidbare bauliche Maßnahmen zurückzuführen.

## **6. Beteiligung der Bezirksausschüsse**

In dieser Angelegenheit besteht kein Anhörungsrecht eines Bezirksausschusses.

## **7. Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirates**

Der Korreferentin des Kommunalreferates, Frau Stadträtin Ulrike Boesser, und dem Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Jens Röver, wurde ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet.

## **8. Beschlussvollzugskontrolle**

Diese Sitzungsvorlage unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle, weil der Stadtrat künftig jährlich im Rahmen einer Beschlussvorlage über die Gewerberaumbewirtschaftung stadteigener Immobilien informiert wird.

## **II. Antrag der Referentin**

1. Vom Bericht über freie gewerbliche Flächen wird Kenntnis genommen.
2. Der Stadtrat beauftragt das Kommunalreferat, den nächsten Bericht zum Stichtag 30.06.2020 im 3. Quartal 2020 als Bekanntgabe dem Kommunalausschuss vorzulegen.
3. Dem Antrag Nr. 14-20 / A 04313 von Herrn StR Alexander Reissl, Frau StRin Ulrike Boesser, Frau StRin Renate Kürzdörfer, Herrn StR Gerhard Mayer, Frau StRin Heide Rieke, Herrn StR Jens Röver vom 20.07.2018 wird hiermit entsprochen; dieser ist damit geschäftsordnungsmäßig erledigt.
4. Diese Sitzungsvorlage unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

### III. Beschluss

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Manuel Pretzl  
2. Bürgermeister

Kristina Frank  
Berufsmäßige Stadträtin

- IV. Abdruck von I. mit III.  
über das Direktorium HAII/V – Stadtratsprotokolle  
an das Revisionsamt  
an das Direktorium – Dokumentationsstelle  
an die Stadtkämmerei  
z.K.
- V. Wv. Kommunalreferat - Immobilienmanagement - ZD-IWA

### Kommunalreferat

I. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.

II. An

KR-MHM-IM-KIM

KR-IM-GW-N

KR-IM-GW-O

KR-IM-GW-S

KR-IM-FS

KR-IM-KS-BWO

z.K.

Am \_\_\_\_\_

